

復 業 務 施 設 地 区

地 区 計 画 の 手 引 き

白 井 市

目 次

1. 地区計画制度について	1
2. 地区計画の内容	
【1】復業務施設地区地区計画の内容	2
【2】地区区分図	4
【3】地区整備計画図Ⅰ	5
【4】地区整備計画図Ⅱ	6
3. 地区計画の運用基準	
【1】建築物等の用途の制限	7
【2】建築物の敷地面積の最低限度	8
【3】壁面の位置の制限	9
【4】建築物等の高さの最高限度	11
【5】建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	12

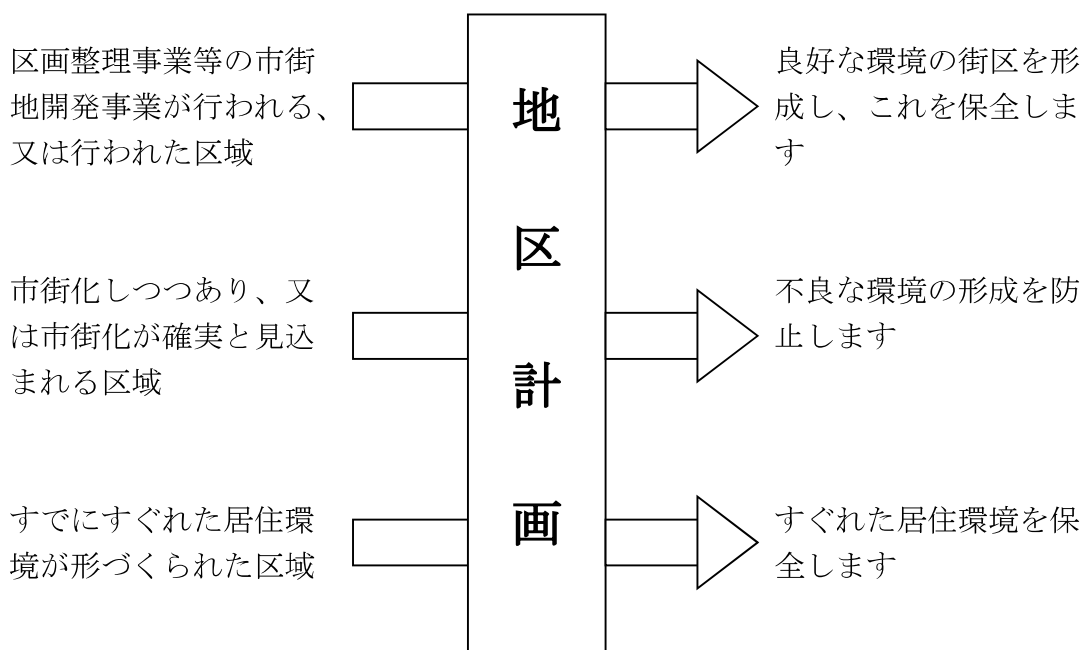
地区計画制度について

地区計画制度は、計画に基づいて建築又は開発行為について必要な誘導及び規制を行い、実現を図っていくものです。

そのあらましは次のとおりです。

- 計画区域に発生する個別の開発・建築行為を、地区計画に沿って誘導・規制することによって計画の実現が図られます。
- 地区計画制度は、多様な市街地にきめ細かく対応するために、地区計画として定める内容やそれを実現するための規制手段を、地区計画の状況に応じて選択できます。
- 地区計画制度は、計画の策定及び実現にあたって、市町村が主体となる制度です。
- 地区計画制度は、計画策定の段階から地区住民の意向を十分反映することを義務付けた、いわゆる住民参加のまちづくりを目指す手法です。

＊こんなところに地区計画を定めたら、こんな効果があります。



地区計画の内容

印西都市計画地区計画の決定（市決定） 白井市告示第 82 号 令和 7 年 8 月 12 日

名 称		復業務施設地区地区計画
位 置		白井市復字南辺田、字台、字仲ノ下及び字北ノ下の各一部の区域
面 積		約 13.2ha
地区計画の目標		本地区は、北総線白井駅から南東約1.4kmの市街化調整区域に位置し、北側及び西側は、市街化区域の住宅地に囲まれた良好な居住環境が形成されている。 また、南側は傾斜地となっており、地区外は市街化調整区域の農地として自然的景観が形成されている。 本地区は、北千葉道路の（仮称）小室IC（インターチェンジ）に近接していることから、白井市都市マスタープランにおいて、「緑住ゾーン」の「IC周辺検討地区（緑住）」として、ICを活用した民間活力による多様な産業の受け皿づくりを進め、地域の振興に寄与する施設の立地の誘導を図ることとしている。 このため、地域の特性及び交通の利便性を活かした「データセンター」などの業務施設の立地を適正に誘導するとともに、既存住宅の良好な居住環境及び自然的環境と調和した、良質な地区整備の形成を図ることを目標とする。
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	「データセンター」としての機能を持つ地区の形成に向け、当該地区を2つの地区に区分し、土地利用の方針を以下のとおり定める。 1 業務施設地区A（データセンター・変電所用地） 業務施設地区として周辺の居住環境に配慮しつつ適切な土地利用を図る。 また、住宅環境及び農地等の周辺環境との調和を図るため、良好な景観や緑化による周辺との調和に配慮する。 2 業務施設地区B（地域貢献施設） 地域住民の貢献施設として土地利用を図る。
	地区施設の整備の方針	地区計画の目標を踏まえ、土地利用の方針に即し、当該地区にふさわしい適正かつ合理的な土地利用を創出するため、地区施設として道路を整備する。
	建築物等の整備の方針	地区計画の目標を踏まえ、土地利用の方針に即し、「建築物等の用途の制限」、「建築物の敷地面積の最低限度」、「壁面の位置の制限」、「建築物等の高さの最高限度」及び「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」を定める。

復業務施設地区地区整備計画書

地区施設の配置及び規模			種 別	規 模
			道路	幅員 1 2 m 延長 約 3 8 0 m
地区整備計画に関する事項	地区の区分	地 区 の 名称	業務施設地区A (データセンター・変電所用地)	業務施設地区B (地域貢献施設)
		地 区 の 面積	約 1 2 . 7 h a	約 0 . 5 h a
	建築物等の用途の制限		次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 (1) 事務所（データセンター） (2) 電気供給施設（変電所） (3) 前各号に掲げる建築物に付属するもの	次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 (1) 店舗、飲食店 (2) 事務所（集会所） (3) 前各号に掲げる建築物に付属するもの
	建築物の敷地面積の最低限度		1 0 , 0 0 0 m ²	1 , 0 0 0 m ²
	壁面の位置の制限		道路境界線及び敷地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は、次に掲げる数値以上とする。 (1) 計画図に表示する 1 号壁面線においては、1 0 m 以上とする。 (2) 計画図に表示する 2 号壁面線においては、6 m 以上とする。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面からの距離は、次に掲げる数値以上とする。 (1) 道路境界線及び敷地境界線までの距離は、1 m 以上とする。
			ただし、次の各号のいずれかに該当するものについては、この限りではない。 (1) 電気供給施設（変電所） (2) 事務所（データセンター）の附属建築物 (3) 電気供給施設（変電所）の附属建築物	ただし、次の各号のいずれかに該当するものについては、この限りではない。 (1) 店舗、飲食店の附属建築物 (2) 事務所（集会所）の附属建築物
	建築物等の高さの最高限度		4 0 m	1 0 m
			ただし、計画図に表示する 1 号境界線からの水平距離が 2 5 m 未満の範囲における建築物等の高さは、1 0 m 以下でなければならない。	
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限		(1) 建築物の外壁又はこれに代わる柱並びに屋根の色彩は、原則として原色を避け、周辺の環境と調和した落ち着いた色調とする。 (2) 配管類、室外機及び屋上等に設置される機器・設備は、景観に配慮した位置や目隠し等の工夫を図る。		

「区域及び地区整備計画の区域は、計画図表示のとおり。」

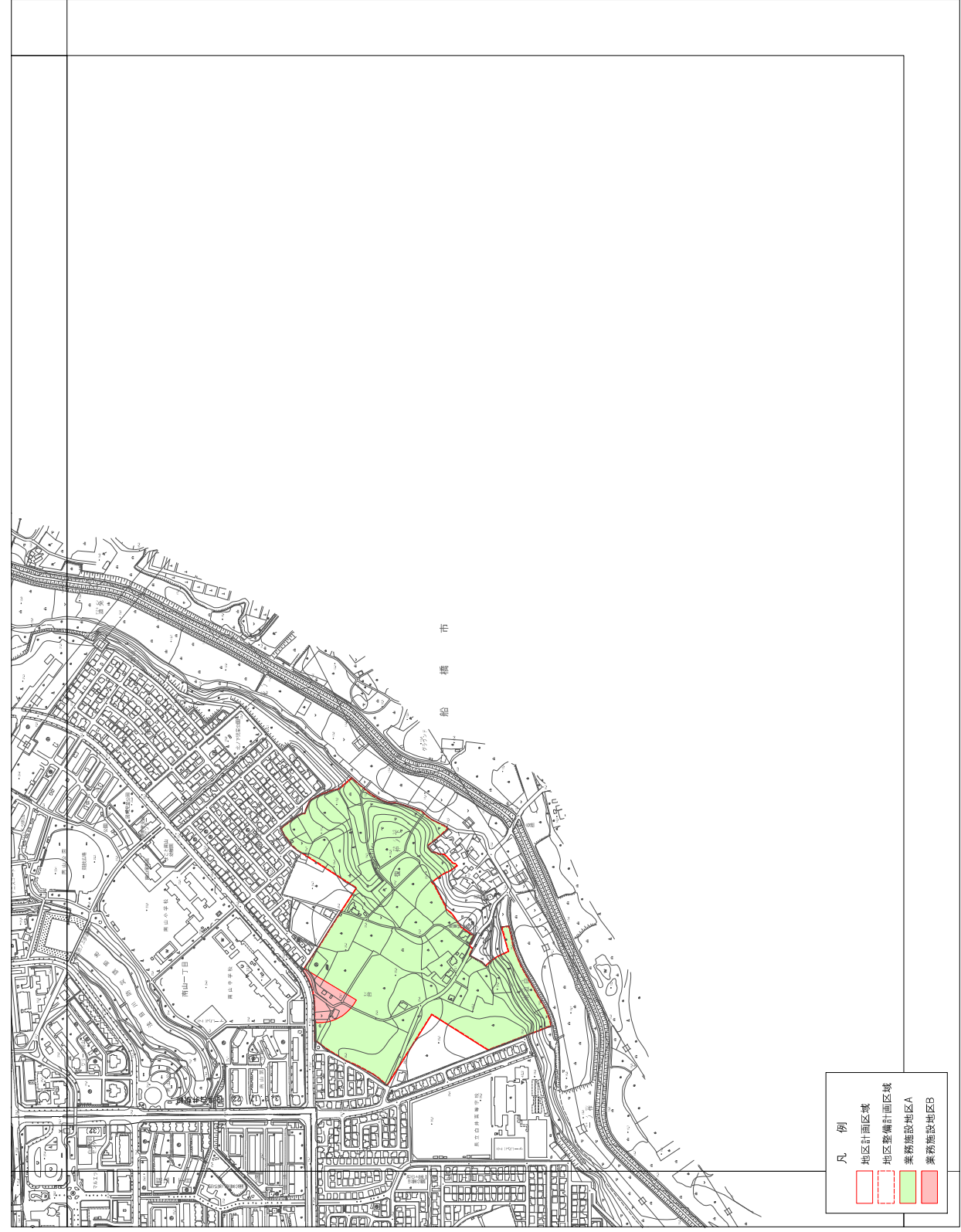
理由：白井市都市マスタープランが目指す土地利用の実現を図るため、市街化調整区域における地区計画の運用基準の類型に即し、本地区において業務施設を適切に誘導する地区計画を決定する。

白井市都市計画基本図

地区区分図【復興施設地区】

1:2,500

令和七年二月

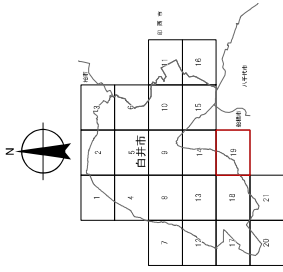


- 凡 例
- 地区計画区域
 - 地区整備計画区域
 - 業務施設地区A
 - 業務施設地区B

市域：2年計画
市域：3年計画
市域：5年計画
市域：10年計画
市域：20年計画
市域：30年計画
市域：40年計画
市域：50年計画
市域：60年計画
市域：70年計画
市域：80年計画
市域：90年計画
市域：100年計画

この図は、白井市都市計画基本図の一部であり、白井市都市計画基本図の第1号図である。
この図は、白井市都市計画基本図の一部であり、白井市都市計画基本図の第1号図である。
この図は、白井市都市計画基本図の一部であり、白井市都市計画基本図の第1号図である。

作 業 株式会社 白井市
計 画 白井市



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

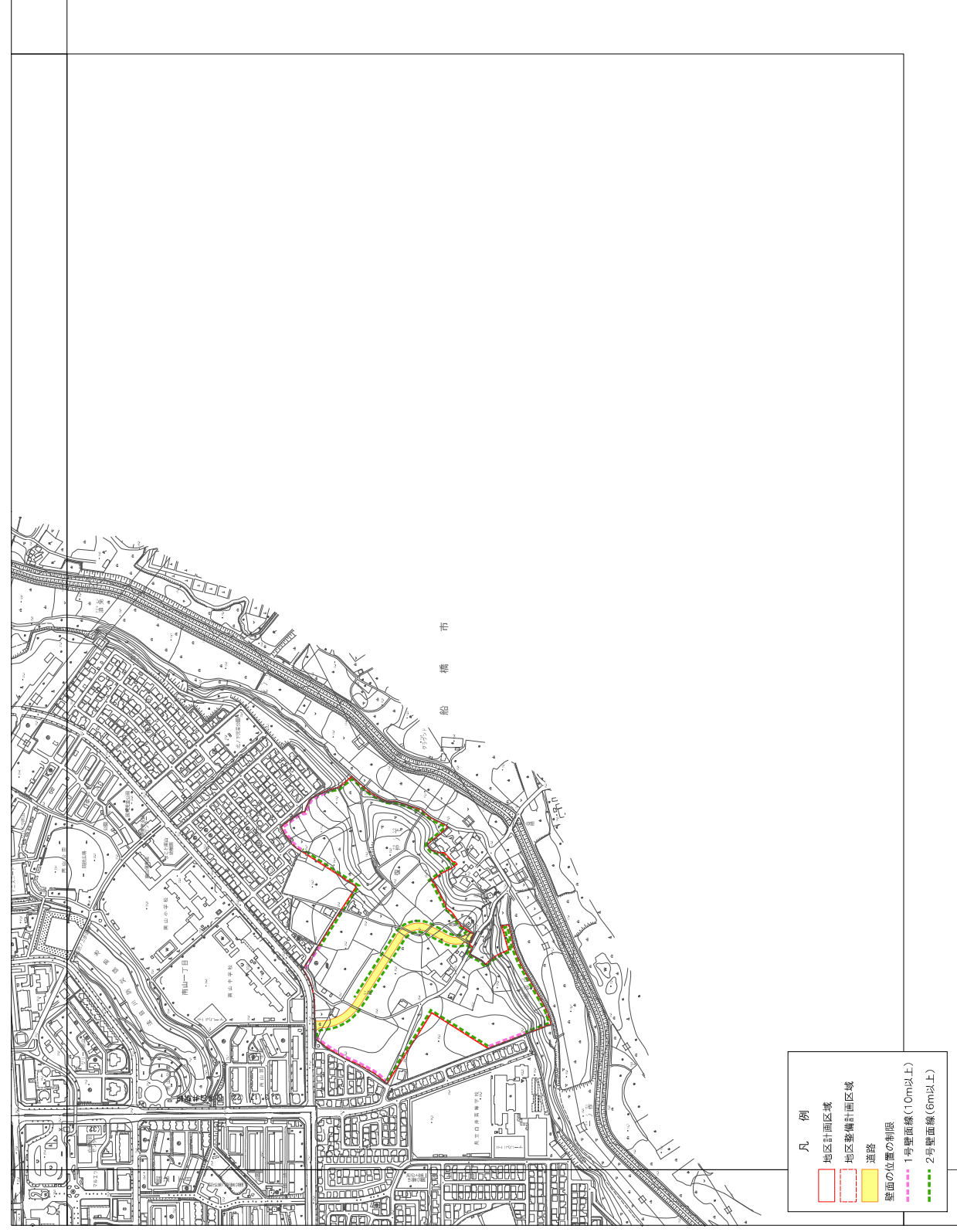
この図は、白井市都市計画基本図の一部であり、白井市都市計画基本図の第1号図である。
この図は、白井市都市計画基本図の一部であり、白井市都市計画基本図の第1号図である。
この図は、白井市都市計画基本図の一部であり、白井市都市計画基本図の第1号図である。

白井市都市計画基本図

地区整備計画図Ⅰ【復興施設地区】

1:2,500

令和七年二月

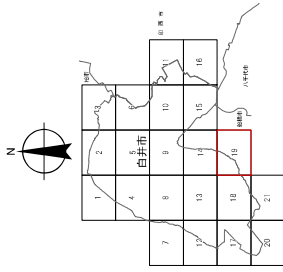


- 凡 例
- 地区計画区域
 - 地区整備計画区域
 - 道路
 - 壁面の位置の制限
 - 1号壁面線(10m以上)
 - 2号壁面線(6m以上)

1. 市域(2号壁面線)は、市域(2号壁面線)による。
2. 市域(2号壁面線)は、市域(2号壁面線)による。
3. 市域(2号壁面線)は、市域(2号壁面線)による。
4. 市域(2号壁面線)は、市域(2号壁面線)による。

この図面は、白井市都市計画基本図(令和七年二月)に基づき作成されたものである。
この図面は、白井市都市計画基本図(令和七年二月)に基づき作成されたものである。
この図面は、白井市都市計画基本図(令和七年二月)に基づき作成されたものである。

作 業 株式会社 白井市
計 画 白井市



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

復興施設地区の位置を示す地図。
復興施設地区の位置を示す地図。
復興施設地区の位置を示す地図。

白井市都市計画基本図

地区整備計画図Ⅱ【復興施設地区】

1:2,500

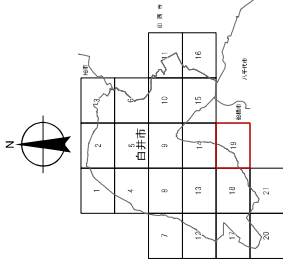
令和七年二月



市域：2年計画
市域：3年計画
市域：5年計画
市域：10年計画
市域：20年計画
市域：30年計画
市域：40年計画
市域：50年計画
市域：60年計画
市域：70年計画
市域：80年計画
市域：90年計画
市域：100年計画

この図面は、白井市都市計画基本図の一部として作成されたものである。
この図面は、白井市都市計画基本図の一部として作成されたものである。
この図面は、白井市都市計画基本図の一部として作成されたものである。

作成 株式会社 白井市
計画 白井市



凡例	説明
地区計画区域	地区計画区域
地区整備計画区域	地区整備計画区域
道路	道路
建築物等の高さの最高限度	建築物等の高さの最高限度
1号境界線	1号境界線

この図面は、白井市都市計画基本図の一部として作成されたものである。
この図面は、白井市都市計画基本図の一部として作成されたものである。
この図面は、白井市都市計画基本図の一部として作成されたものである。

地区計画の運用基準

〔1〕趣旨

この運用基準は、復業務施設地区地区計画の都市計画決定に伴い、地区計画の実施にかかる運用基準を定めるものとします。

〔2〕適用区域

この運用基準は、復業務施設地区地区計画の区域として設定した区域内に適用します。

〔3〕運用基準

1. 建築物等の用途の制限

①「業務施設地区A（データセンター・変電所用地）」

次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。

- (1) 事務所（データセンター）
- (2) 電気供給施設（変電所）
- (3) 前各号に掲げる建築物に付属するもの

②「業務施設地区B（地域貢献施設）」

次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。

- (1) 店舗、飲食店
- (2) 事務所（集会所）
- (3) 前各号に掲げる建築物に付属するもの

★趣旨★

当該地区は市街化調整区域に位置していますが、地区計画により上記の建築物に限り建築を許容しています。

★解説★

◆「事務所（データセンター）」

サーバーやネットワーク機器を設置及び運営することに特化し、データの蓄積及び処理の役割を担う建築物の総称を指します*。

*参考文献

経済産業省・総務省、「デジタルインフラ（DC等）整備に関する有識者会合 中間とりまとめ」、
総務省ホームページ、2022、https://www.soumu.go.jp/main_content/000787666.pdf

2. 建築物の敷地面積の最低限度

①「業務施設地区A（データセンター・変電所用地）」

10,000 m²

②「業務施設地区B（地域貢献施設）」

1,000 m²

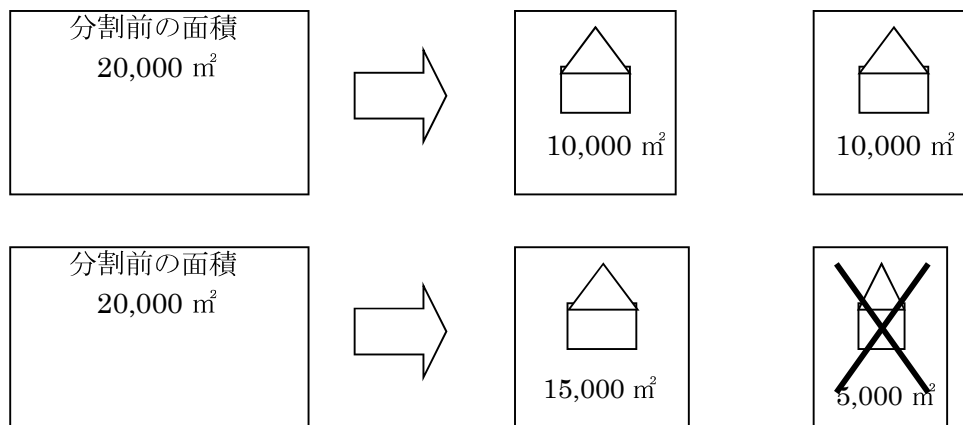
★趣旨★

敷地の細分化による建築物の過密化を防止し、災害に強い市街地の形成を図るため、敷地面積の最低限度を定めています。

★解説★

- ◆「敷地」とは、建築基準法施行令第1条第1項1号に掲げるものをいいます。
- ◆「敷地面積」の算定方法は、建築基準法施行令第2条第1項によるものとします。
- ◆敷地分割する場合、敷地面積の最低限度未満となる敷地での建築はできません。

(例) 10,000 m²（「業務施設地区A（データセンター・変電所用地）」）の場合



3. 壁面の位置の制限

①「業務施設地区A（データセンター・変電所用地）」

道路境界線及び敷地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は、次に掲げる数値以上とする。

(1) 計画図に表示する1号壁面線においては、10m以上とする。

(2) 計画図に表示する2号壁面線においては、6m以上とする。

ただし、次の各号のいずれかに該当するものについては、この限りではない。

(1) 電気供給施設（変電所）

(2) 事務所（データセンター）の附属建築物

(3) 電気供給施設（変電所）の附属建築物

★趣旨★

オープンスペースを確保することにより、日照、通風、採光及び緑化空間を確保し、ゆとりある良好な市街地環境と街並み景観の形成を図るため、壁面の位置の制限を定めます。

★解説★

◆「道路」には、歩行者専用道路を含みます。

◆「外壁又はこれに代わる柱の面」とは、外壁及び柱の仕上げ面をいいます。

◆「距離」は、外壁及び柱の仕上げ面からの水平距離とします。

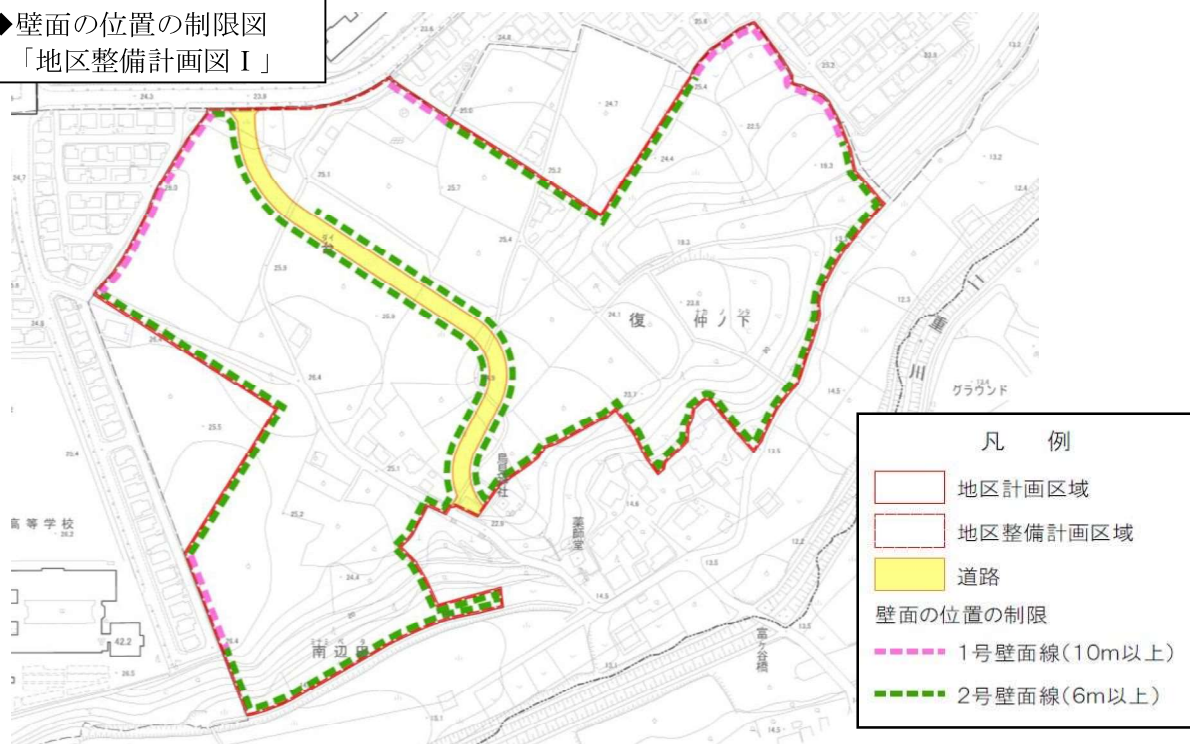
◆1号壁面線

建築物の外壁又はこれに代わる柱の位置は、当該壁面の位置の制限として定められた10m以上の距離を道路境界線及び敷地境界線から後退するものとします。

◆2号壁面線

建築物の外壁又はこれに代わる柱の位置は、当該壁面の位置の制限として定められた6m以上の距離を道路境界線及び敷地境界線から後退するものとします。

◆壁面の位置の制限図 「地区整備計画図Ⅰ」



◆適用除外となるもの

○電気供給施設（変電所）

○事務所（データセンター）の附属建築物

○電気供給施設（変電所）の附属建築物

②「業務施設地区B（地域貢献施設）」

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面からの距離は、次に掲げる数値以上とする。

(1) 道路境界線及び敷地境界線までの距離は、1 m以上とする。

ただし、次の各号のいずれかに該当するものについては、この限りではない。

(1) 店舗、飲食店の附属建築物

(2) 事務所（集会所）の附属建築物

★趣旨★

オープンスペースを確保することにより、日照、通風、採光及び緑化空間を確保し、ゆとりある良好な市街地環境と街並み景観の形成を図るため、壁面の位置の制限を定めます。

★解説★

◆「道路」には、歩行者専用道路を含みます。

◆「外壁又はこれに代わる柱の面」とは、外壁及び柱の仕上げ面をいいます。

◆「距離」は、外壁及び柱の仕上げ面からの水平距離とします。

◆適用除外となるもの

○店舗、飲食店の附属建築物

○事務所（集会所）の附属建築物

4. 建築物等の高さの最高限度

①「業務施設地区A（データセンター・変電所用地）」

40 m

ただし、計画図に表示する1号境界線からの水平距離が25 m未満の範囲における建築物等の高さは、10 m以下でなければならない。

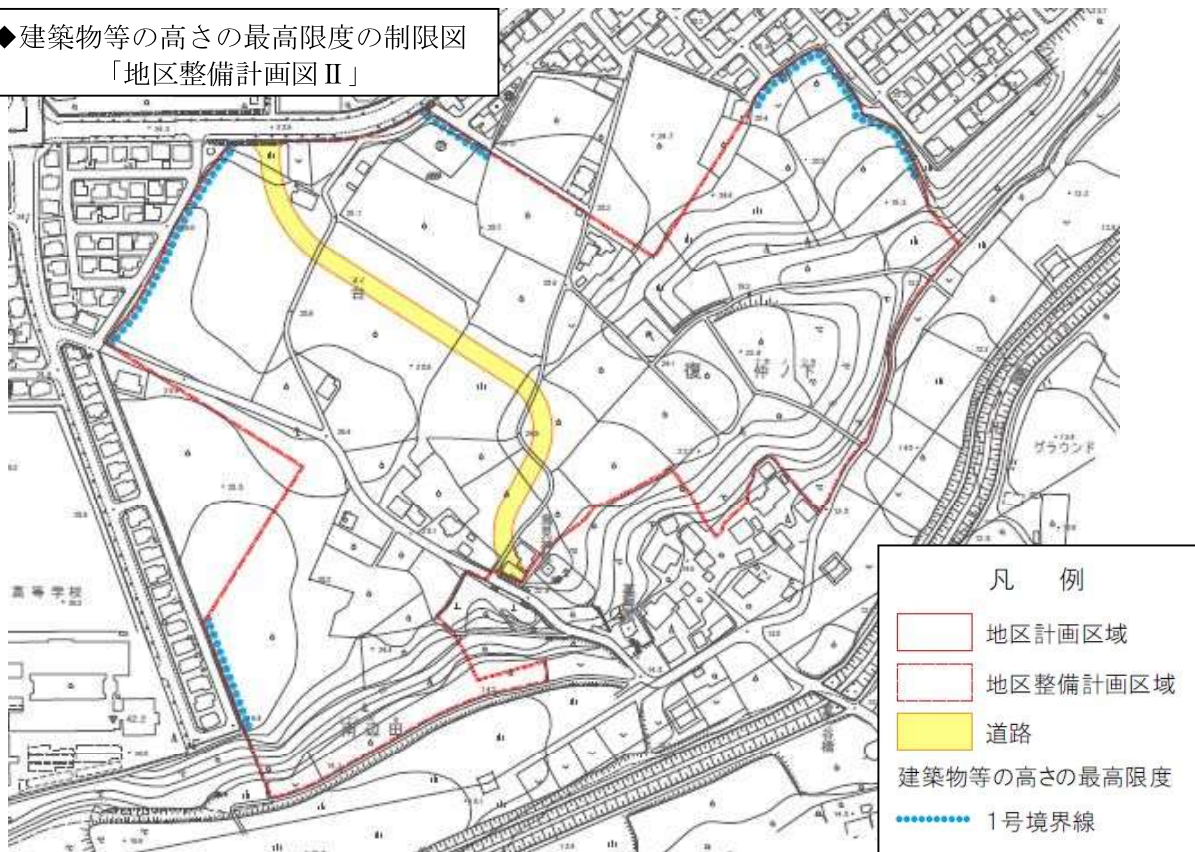
★趣旨★

周辺の既存住宅の良好な居住環境や自然的環境と調和を図るため、建築物等の高さの最高限度を定めます。

★解説★

- ◆「建築物等の高さ」とは、地盤面からの高さをいいます。
- ◆地盤面とは、宅地地盤面（平均地盤面）をいいます。
- ◆本地区の建築物等の高さの最高限度は、40 mとします。
- ◆ただし、計画図に表示する1号境界線からの水平距離が25 m未満の範囲における建築物等の高さは、10 m以下でなければなりません。

◆建築物等の高さの最高限度の制限図 「地区整備計画図Ⅱ」



②「業務施設地区B（地域貢献施設）」

10m

★趣旨★

周辺の既存住宅の良好な居住環境や自然的環境と調和を図るため、建築物等の高さの最高限度を定めます。

★解説★

- ◆「建築物等の高さ」とは、地盤面からの高さをいいます。
- ◆地盤面とは、宅地地盤面（平均地盤面）をいいます。
- ◆本地区の建築物等の高さの最高限度は、10mとします。

5. 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

- (1) 建築物の外壁又はこれに代わる柱並びに屋根の色彩は、原則として原色を避け、周辺の環境と調和した落ち着いた色調とする。
- (2) 配管類、室外機及び屋上等に設置される機器・設備は、景観に配慮した位置や目隠し等の工夫を図る。

★趣旨★

落ち着いた色調のある良好な街並みの形成を図るため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定めます。

★解説★

- ◆良好な街並み景観にふさわしい明るく落ち着いた色調のある街並みとなるよう建築物の外壁等の色彩は、赤、青等の原色を避け、落ち着いた色調とします。